

Коммунальное хозяйство городов

УДК 330.101.332

І.А.ОСТРОВСЬКИЙ, канд. екон. наук, С.Б.ТИМОФІЄВА

*Харківська національна академія міського господарства***ПРО СУПЕРЕЧНОСТІ ТРАНСФОРМАЦІЇ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ В УМОВАХ КРИЗИ**

Розглядаються інституціональні аспекти реформування системи управління житлово-комунальним господарством.

Рассматриваются институциональные аспекты реформирования системы управления жилищно-коммунальным хозяйством.

Are considered institutional aspects of reforming of a control system by housing and communal services.

Ключові слова: домогосподарство, житлово-комунальне господарство, інституціоналізація суб'єктів ЖКГ.

Фінансово-економічно криза суттєво вплинула на стан і перспективи розвитку економіки України. Нестача коштів на всіх рівнях загострила структурні диспропорції. Проблеми галузей реального сектору відійшли на другий план у порівнянні з державною підтримкою фінансових установ. Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) країни як «хронічний хворий» залишилося без належної уваги загальнодержавної влади, а місцеві органи самоврядування за повною програмою отримали прояви недофінансування, старіння основних фондів, неадекватності системи управління ЖКГ. Але саме криза може стати початком оновлення управлінської складової, перегляду підходів до реформування.

Проблеми трансформації системи управління житлово-комунального господарства детально проаналізовані в роботах Н.Гури, В.Полуянова, А.Ряховської, О.Тищенко [1-4] та інших дослідників. Одночасно стало очевидним те, що реформування під час кризи має суттєві фінансові та інституціональні обмеження. Тому дискусії про одностайний перехід до децентралізації управління об'єктами ЖКГ, прискорення впровадження лічильників комунальних послуг, чисто ринковий характер взаємовідносин постачальників і споживачів комунальних послуг мають подальший сенс. Але вивчення протилежних поглядів і узагальнення підходів дозволяють зробити деякі важливі висновки.

Метою даної статті є аналіз суперечливих інституціональних передумов реформування системи взаємовідносин власників багатоквартирних будинків і постачальників комунальних послуг.

Більше 80% населення України мешкає у багатоквартирних будинках, але при цьому не існує організаційної і юридичної підстави

для того, щоб окремі домогосподарства вступали в прямі й рівноправні договірні відносини з ресурсопостачаючими підприємствами. Домашні господарства ізольовані, а тому не мають можливості ефективно захищати свої інтереси в суді у випадку виникнення спорів з ресурсопостачальниками. Домогосподарства не можуть контролювати кількість і якість одержуваних комунальних послуг. Не існує механізму, який би дозволяв населенню контролювати виробничі витрати комунальних організацій. Відсутня конкуренція на ринках надання житлово-комунальних послуг. Зростання плати населення за послуги стимулює домогосподарства до зниження їхнього споживання. Однак існуюча система впровадження лічильників не дає користувачам можливості (за винятком лічильників за спожиту електроенергію) одержувати користь від мір, спрямованих на підвищення ефективності використання енергії й води. Перехід до повного відшкодування витрат стимулює тепло- і водопостачальні підприємства до завищення показників і покладає додатковий тягар на комунальні й сімейні бюджети. Все це не дозволяє просуватися в рішенні проблеми бідності, що є одним із найважливіших стратегічних завдань України на нинішньому етапі.

Єдиним інструментом узгодження інтересів приватних власників квартир оголошене їхнє сполучення в об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які з багатьох причин розвиваються повільно. До речі, ОСББ не охоплює значної частини житлового фонду не тільки в Україні, але й у багатьох інших країнах. Так, у західній частині Німеччини ОСББ охоплює тільки 4% населення, а в Східній – 17%, у скандинавських країнах в об'єднання мешканців або житлові кооперативи об'єднані не більше 20% всіх домогосподарств, у США – не більше 7%. У Швеції в кооперативному житлі проживають 18% населення, а приватизація окремих квартир там зовсім заборонена [5]. ОСББ або кооперативне житло – це одна з важливих, але далеко не єдина й не переважна форма спільного проживання домогосподарств. Так, на Заході значно більше поширені дохідні багатоквартирні будинки.

Якщо в результаті титанічних зусиль до ОСББ – цьому «єдиному варіанту» – удалося залучити малу частку населення, то зрозуміло, що це ніякий не єдиний варіант. У дійсності головне – відсутність культури житлових співтовариств у багатоквартирних будинках і досвіду прийняття спільних рішень щодо керування ними. Культура житлових співтовариств у багатоквартирних будинках в Україні не розвинена. Громадська сільська культура не прижилася на міському ґрунті. У селі, як і раніше, з вами вітаються й знайомі, і незнайомі, а от у під'їзді – ні. Існує значна соціальна й інституціональна інерція в еволюції житлових

співтовариств, її не можна ігнорувати. В Європі подібна культура формувалася століттями. Бажання «стиснути час» і змусити всіх «перестрибнути» в ОСББ завдає великої шкоди, ніж приносить користь, провокує внутрішнє джерело для дезінтеграції системи відносин по керуванню житловим фондом – хронічну недовіру.

Своєрідним альтернативним кроком може бути створення, наприклад, органів територіального громадського самоврядування (ТГС), зокрема будинкових комітетів, введення кербудів, що стають школою керування й культивування добросусідства, уміння спільно вирішувати прості побутові проблеми, такі, як прийняття робіт після капітального ремонту вдома або упорядкування прибудинкової території, обговорення планів робіт з обслуговування житлового будинку й відстеження їхнього виконання, контроль за фінансовими потоками, інформаційна робота з мешканцями.

Ще одним неоднозначним аспектом реформування управління ЖКГ є інституціоналізація суб'єктів отримання комунальних послуг. Якщо існує єдиний великий споживач – місто, то послуги сплачуються за середньоміськими нормативами споживання. Але це занадто великий колектив. Будь-які індивідуальні дії з ефективного використання ресурсів зникають безвісті. Більш раціонально мати справу на рівні окремої будівлі, групи будівель або одного житлово-комунального підприємства. У даному випадку прилади обліку і регулювання, наприклад, тепла обов'язково установлювати в житлових будинках або групі будинків із значним тепловим навантаженням. У будинках з низьким навантаженням і невеликим водоспоживанням прилади нераціональні, тому що витрати на їх обслуговування перебільшать імовірну економію від їх установлення.

У разі формування індивідуального покупця є дві версії поведінки. Поквартирний облік у нових будинках за допомогою лічильників необхідний, а у вже існуючому житловому фонді пожежний порядок встановлення приладів обліку не потрібний. Сьогодні практично відсутні дослідження рівнів споживання, що комплексно враховують:

- інституціоналізацію споживачів (окреме домогосподарство, асоціація співвласників, керуюча компанія та ін.);
- оформлення системи договірних відносин і структури тарифу (на виробництво, доставку носіїв, обслуговування внутрішньобудинкових систем);
- якість послуг і витрат на компенсацію їх недостатньої якості, зокрема при використанні електронагрівників і питної води як заміновачів комунальних носіїв;
- організацію обліку споживання (єдиний середній по місту

норматив, прилади обліку на групу будинків, окремих будинок, поверх, окрему квартиру);

- формули розрахунків за показниками лічильників (пропорційно житловій площі, кількості прописаних осіб, кількості спожитого ресурсу та ін.);
- переліку і жорсткості застосування заходів боротьби з боржниками;
- способи виставлення і сплати рахунків.

Таким чином, впровадження чисто ринкових заходів регулювання в ЖКГ без належного інституціонального доповнення, особливо під час зниження рівня життя середнього українця, не матиме майбутнього. Можливо, що після встановлення приладу обліку в будинку або групі будинків і підрахунку реального обсягу споживання певного ресурсу поквартирний облік не дасть додаткової економії (навпаки, у малому будинку загальний лічильник є нераціональним). Можливо також, що початкова поведінка окремого домогосподарства буде спрямована на жорстку економію, а наступні поведінкові кроки спростують стартову схему. В цих випадках капіталомістка програма з оснащення квартир багатоповерхового будинку приборами обліку не дасть додаткової економії, а малоповерхового – приречена на успіх. До речі, поквартирний облік багатоповерхівок найбільш розвинутий у Німеччині, але це було можливим у докризову пору при фантастичній за нашими мірками фінансовій підтримці федерального уряду і місцевих громад, помноженої на традиційну німецьку дисципліну.

Інженерні мережі в багатоквартирних житлових будинках зроблені таким чином, що перехід до індивідуального вимірювання і сплаті за тепло потребує великих витрат і не вирішує всіх проблем. Залишається гострою проблема платіжної дисципліни, що в мікроекономіці має назву «проблема безбілетника». Але каменем спотикання є сплата за послуги спільного користування, що складає однієї третини всього споживання. В умовах жорстких фінансових обмежень ефективним рішенням є збалансоване сполучення колективних (на рівні будинку) та індивідуальних (на рівні квартири) засобів обліку вимірювання параметрів комфорту або споживання ресурсів, а також організації нових схем обґрунтування тарифів і виставлення рахунків.

1. Гуря Н. Трансформація відносин власності в житловому секторі // Економіка України. – 2006. – №2. – С.50-57.

2. Полуянов В.П. Теория и практика реформирования предприятий в коммунальном хозяйстве. – Донецк: ИЭП НАН Украины, 2007. – 244 с.

3. Ряховская А.Н., Таги-Заде Ф.Г. Управление жилищным хозяйством в странах Запада // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2003. – №2. – С.18-20.

4. Реформування житлово-комунального господарства: теорія, практика. Перспек-

тиви / О.М.Тищенко, М.О.Кизим, Т.П.Юр'єва, С.Ю.Юр'єва, І.В.Покуца. – Харків: ІНЖЕК, 2008. – 368 с.

5.Люта Г. Десять дискусійних аргументів реформування ЖКГ // Дзеркало тижня. – 2007. – №43. – С.1, 8.

Отримано 19.04.2010

УДК 332.12

О.В.ДИМЧЕНКО, канд. екон. наук

Харківська національна академія міського господарства

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ПІДХІД ДО РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

У дослідженні висунуто положення про інформаційний підхід до розвитку ЖКГ. Запропоновано створення Єдиної інформаційної системи ЖКГ, визначено принципи її роботи й базові елементи.

В исследовании выдвинуто положение об информационном подходе к развитию ЖКХ. Предложено создание Единой информационной системы ЖКХ, определены принципы ее работы и базовые элементы.

The position about the information approach to housing and communal services development is put forward in research. Creation of Uniform information system of housing and communal services is offered, principles of its work and base elements are defined.

Ключові слова: інформаційні технології в ЖКГ, рівень інформаційної забезпеченості галузі, принципи й базові елементи інформаційної системи.

Нова економіка переконливо доводить, що інформація й знання – це найважливіший ресурс і рушійна сила соціально-економічного розвитку регіонів. Ринок інформації виступає таким же фактором виробництва, як і ринки природних ресурсів, праці й капіталу. Тому завдання створення й запуску в експлуатацію системи інформаційної взаємодії органів державної влади між собою, з громадянами, комерційними й некомерційними структурами, з регіональними органами влади повинно розглядатися пріоритетно на державному рівні.

Сьогодні вже ні в кого не виникає сумніву, що географічні інформаційні системи (ГІС) знаходять застосування й необхідні у всіх сферах діяльності. Є результативний досвід застосування їх у будівництві, у розміщенні бізнесу, у побудові логістичних мереж. Головною істотною характеристикою ГІС є сполучення картографічного образу територіально розосереджених систем з іншими видами інформації (семантичної, нормативної, інженерно-технічної, соціально-демографічної, комерційної та ін.).

При правильній постановці мети впровадження ГІС мова повинна йти про мережну версію системи, тобто про одночасну роботу декількох користувачів з однієї й тією же базою даних. Це можна розглядати